Rupture de pacs et partage de meubles

Par Jlbny

Bonjour,

Après notre PACS 2006, sans clause particulière, nous avons acheté une maison 2013 constituée de deux appartements dans lesquels les anciens propriétaires avaient laissé tout l'électroménager dans les deux logements.
Nous avons décidé ensemble 2023 de rompre notre PACS de façon amiable.

Mon ex compagne reprend le crédit immobilier à son compte moyennement le versement d'une soulte mais refuse le partage des meubles et électroménager au titre que ces biens étaient initialement dans la maison.
Il me semble que ces meubles ont été acquis en indivision et qu'elle m'en doit la moitié.
Je pensais récupérer un frigo, un lave linge, un TV.... Sachant que je lui laisse la même chose dans l'autre appartement
- En ai-je le droit ?
- Puis-je récupérer les biens sans son accord et sans une décision de justice ?
- Dois-je saisir un avocat ou le JAF?

Merci pour votre aide. De
Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour
Si elle rachète tout, c'est TOUT. Y compris le contenu.
Non vous n'avez pas le droit de vous servir.
Et sans décision de justice, il ne se passera rien de plus.

Par Rambotte

Bonjour.

Le mobilier présent à l'achat était-il prévu dans le prix de vente, et donc concerné par l'emprunt bancaire, ou bien avez-vous acquis le bien vide, et ce fut simplement un bonus d'avoir du mobilier gratuit ?

Car si elle reprend le crédit contracté pour le bien avec ses meubles, il est normal qu'elle récupère les meubles, mais il faut aussi que la soulte soit calculée avec la valeur actuelle du bien y compris la valeur actuelle des meubles (laquelle est sans doute assez faible après 17 ans d'usage).

Par Jlbny

Bonjour Rambotte, Bonjour Yapasdequoi,

Merci pour vos réponses.
Les propriétaires vendaient cette maison qui était habitée par leurs parents décédés. Ne résidant pas sur place (plusieurs centaines de km) ils avaient seulement récupéré les meubles qui avaient une certaine valeur pour eux.
La vente ne fait pas mention d'objets restants à l'intérieur.
Madame calcule la soulte de la façon suivante.
Montant du crédit remboursé divisé par deux =montant de la soulte.
Ce calcul est-il légitime ou devons-nous faire une nouvelle estimation de la maison sachant que des améliorations ont été apportées au fil des années. (Cuisine incorporée, volets roulants, climatisation, pergola qui ont apporté une plus value à la maison.
Si un document notarial à été établit sur la base de ce calcul, sans ma présence.Puis-je contester ce document si ce document n'a pas été signé devant notaire (document établi par une notaire (amie de mon ex)présenté par mon ex

compagne et signé à notre domicile. Le calcul ne tient compte que de la somme empruntée, pas de la valeur actuelle du bien.

- Puis-je dénoncer (avec un avocat) ce document si j'estime avoir été abusé, floué ?
- puis-je, à mes frais, demander une expertise du bien? Par qui? Agent immobilier, Notaire?
- Quel serait pour vous la méthode de calcul (la plus juste) de la soulte?

Merci pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous vendez votre part d'un bien immobilier qui a pris de la valeur, il faut le faire réévaluer.

Le montant de la soulte serait le suivant si vous êtes propriétaires par moitié, et avez équitablement remboursé le prêt et payé les travaux : (valeur actuelle du bien - montant du crédit restant à rembourser) / 2

Si vous laissez du mobilier à Madame, il doit être ajouté à la valeur du bien.

Si vous avez inéquitablement contribué à l'amélioration et au remboursement du crédit (par rapport à vos parts de propriété), C'est à prendre en compte.

Un document sous seing privé peut probablement être contesté, encore faut-il savoir ce que vous avez exactement signé. Un "document notarial" est un document signé devant notaire, pas forcément à son étude. Ce qui compte est la présence du notaire.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si le litige persiste au sujet de ce partage, il faudra avec un avocat saisir le tribunal judiciaire. Ce n'est pas la compétence du JAF.
Vos arguments seront à étayer avec des justificatifs (factures, constat d'huissier, estimation d'agence, etc)
Sachez qu'une telle procédure peut durer des années et que si vous voulez "en sortir" il sera préférable de négocier.

Par Rambotte

Et si les différents éléments ne sont pas tous détenus 50/50 (vous n'avez pas soumis votre pacs au régime dit de l'indivision), il faut partager chaque actif au prorata des droits dans cet actif, et chaque passif au prorata des engagements dans ce passif.

La valeur du bien est alors partagée au prorata de vos parts définies à l'acte, et le capital restant dû est, par exemple, partagé 50/50 (si c'est ainsi que vous avez décidé de rembourser). Les biens meubles récupérés à l'achat sont réputés 50/50 et leur valeur (qui doit être négligeable) est ainsi partagée.

[Il faut aussi espérer que les proportions de propriété dans le bien ont été calculés en fonction du financement du bien (les apports personnels, et vos conventions concernant la prise en charge du prêt).]

On obtient la valeur nette des droits de chacun en ajoutant toutes les valeurs des droits dans chaque actif, et en retranchant la dette de chacun. La soulte à payer (si l'autre se désengage de tous les actifs et du passif), c'est la valeur nette des droits de l'autre.

Evidemment, si tout est 50/50, on peut prendre l'actif total moins le passif total, et diviser par deux.